

SKRIPSI
PELAKSANAAN JUAL BELI DAN STATUS KEPEMILIKAN
HAK ATAS TANAH APARTEMEN DI SOLO PARAGON



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat

Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

RAKHMA RIMARDHANI

C100060015

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2010

BAB I

PELAKSANAAN JUAL BELI DAN STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH APARTEMEN DI SOLO PARAGON

A. Latar Belakang Masalah

Tanah berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, bahkan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan peralihan disini adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Sejak tahun tujuh puluhan sejumlah orang menangkap peluang usaha baru dengan memilih berusaha dalam bidang jual beli tanah dan rumah, hingga tumbuh dan berkembang perusahaan yang kegiatan utamanya sebagai pengembang perumahan dan pemukiman, dikenal oleh masyarakat sebagai perusahaan *developer* atau *real estat*¹.

Pengembangan perumahan dan pemukiman yang dilakukan oleh perusahaan *developer*, di wujudkan dengan banyak dibangunnya rumah susun. Rumah susun adalah bangunan bertingkat, yang dapat dihuni

¹ Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra, 2007, Hal.1.

bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan rumah susun ini ditujukan bagi masyarakat menengah ke bawah yang dilakukan melalui jual beli, baik secara tunai maupun secara kredit. Dimana status kepemilikannya berupa hak pemilikan perseorangan atas satuan unit rumah susun yang meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanah, yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Hal ini sebagaimana tercantum di dalam Pasal 8 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, yaitu

- (2) *Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.*
- (3) *Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpecahkan dengan satuan yang bersangkutan.*

Akan tetapi seiring perkembangan zaman yang semakin maju dan modern, rumah susun tergeser oleh kehadiran apartemen. Apartemen merupakan tempat tinggal terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur yang berada pada suatu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti kolam renang, pusat kebugaran, toko dan sebagainya². Bentuk bangunan apartemen tidak berbeda dengan rumah susun, keduanya memiliki kesamaan yaitu dimiliki secara terpisah sebab dibangun secara horizontal dan vertikal. Perbedaannya hanya terlihat pada desain interiornya, dimana

² Kamus Besar Bahasa Indonesia, Hal.45.

rumah susun hanya seperti rumah seadanya sedangkan apartemen di desain mengikuti perkembangan yang ada dengan desain yang lebih mewah. Meskipun apartemen merupakan bangunan mewah, tetapi kehadirannya cukup banyak diminati oleh berbagai kalangan. Terutama bagi kalangan menengah keatas, yang memilih apartemen sebagai rumah kedua mereka, yang dimana kepemilikannya dapat dilakukan dengan jual beli.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum dibayar³.

Terjadinya jual beli apartemen karena adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli apartemen yang biasanya disebut dengan perjanjian jual beli. Undang-undang telah menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHPdata yakni suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut⁴:

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek tertentu.
4. Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan.

Pelaksanaan jual beli tanah berikut bangunan dalam hal ini adalah bangunan apartemen, harus memenuhi syarat⁵:

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 1991, Hal.14.

⁴ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, Hal.24.

⁵ Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra, 2007, Hal.22.

- a. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- b. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pemilik bangunan tersebut.
- c. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa objek jual belinya adalah tanah hak berikut bangunan.

Dari syarat-syarat diatas dapat dilihat bahwa peralihan hak atas tanah atas satuan apartemen dapat dilakukan melalui jual beli. Dimana status kepemilikan hak atas tanahnya dapat berupa hak milik atau hak guna bangunan, sesuai dengan akta jual beli atas tanah apartemen sebagai salah satu bentuk akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hak milik merupakan hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosialnya⁶. Terkuat dan terpenuhi bermaksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang terkuat dan terpenuhi⁷. Sedangkan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu maksimal tiga puluh tahun⁸.

⁶ *Opcit*, Hal.236.

⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, Hal. 2.

⁸ *Opcit*, Hal.274.

Oleh karena itu untuk mengetahui lebih dalam tentang pelaksanaan jual beli apartemen, peralihan hak atas tanah apartemen serta tentang status kepemilikan hak atas tanah apartemen, penulis tertarik untuk mengangkat dan menjadikannya sebuah Penulisan Skripsi yang berjudul:

“ PELAKSANAAN JUAL BELI DAN STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH APARTEMEN DI SOLO PARAGON “.

B. Rumusan Masalah

Untuk dapat memperjelas agar permasalahan yang ada nantinya akan dibahas lebih terarah dan sesuai dengan tujuan serta sasaran yang diharapkan, maka penting dirumuskan permasalahan yang akan dibahas. Adapun perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses pelaksanaan jual beli apartemen di Solo Paragon?
2. Bagaimana peralihan hak atas tanah apartemen di Solo Paragon?
3. Bagaimana status kepemilikan hak atas tanah apartemen di Solo Paragon?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan peneliti untuk mengadakan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui proses jual beli apartemen di Solo Paragon.
- b. Mengetahui proses peralihan hak atas apartemen di Solo Paragon.

- c. Mengetahui tentang status kepemilikan hak atas tanah apartemen di Solo Paragon.

D. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian yang dilaksanakan harus dapat memberikan manfaat yang jelas. Adapun manfaat yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

- a. Hasil penelitian ini bisa dijadikan sebagai awal penelitian yang berguna bagi penelitian selanjutnya yang lebih mendalam.
- b. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai jual beli dan status kepemilikan hak atas tanah apartemen.

2. Bagi Masyarakat

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan masyarakat dan khalayak ramai mengenai perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah serta status kepemilikan hak atas tanah apartemen.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

- a. Memberikan sumbangan terhadap ilmu hukum pada khususnya dan ilmu pengetahuan pada umumnya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran terhadap pengetahuan dan wawasan keilmuan khususnya bagi praktisi hukum, terutama pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

E. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data serta penjelasan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan permasalahan diperlukan suatu metode penelitian. Hal ini dikarenakan dengan menggunakan metode penelitian yang benar akan didapat data yang benar serta memudahkan dalam melakukan penelitian terhadap suatu permasalahan. Untuk itu peneliti menggunakan metode guna memperoleh data dan mengolah data serta menganalisisnya.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian adalah salah satu pola pemikiran secara ilmiah dalam suatu penelitian. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis sosiologis⁹, sebab pendekatan ini mengkaji konsep peralihan hak atas tanah dan status kepemilikan hak atas tanah dalam pelaksanaan jual beli apartemen yang sesuai dengan pelaksanaan keilmuan dan aturan hukum yang berlaku.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang suatu manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, maksudnya

⁹ J.Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003, Hal.3

yaitu mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama dalam menyusun teori baru¹⁰.

Alasan menggunakan penelitian deskriptif adalah untuk memberikan gambaran, lukisan dan memaparkan segala sesuatu yang nyata yang berhubungan dengan perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah menjadi hak milik.

3. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan data yang meliputi:

a) Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan ini digunakan untuk mendapatkan data sekunder, untuk memperoleh dasar teori dalam memecahkan masalah yang timbul dengan bahan-bahan sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

- KUH Perdata
- Undang-Undang No.16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang diperoleh dari data literature, buku-buku, dokumen yang ada hubungannya masalah yang diteliti. Dengan sumber-sumber data di atas diharapkan dapat menunjang serta melengkapi data-data yang diperlukan oleh peneliti dalam menyusun skripsi ini.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 1993, Hal.10.

b) Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan ini dilakukan dengan cara mempelajari secara langsung data-data yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti:

a. Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul yang peneliti ajukan, maka untuk memperoleh data yang berkaitan dengan skripsi ini peneliti mengambil lokasi penelitian di Apartemen Solo Paragon.

b. Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini yang dijadikan subyek penelitian adalah pimpinan atau staf yang bisa memberi penjelasan secara jelas mengenai proses jual beli apartemen, termasuk di dalamnya tentang peralihan hak serta status kepemilikan hak atas tanah apartemen tersebut.

4. Metode Pengumpulan Data

Data-data yang digunakan dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui 2 metode yaitu studi pustaka dan studi lapangan.

a. Studi Kepustakaan

Yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari kedua bahan hukum diatas untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari serta mengutip peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian dari skripsi ini.

b. Studi Lapangan

Metode ini digunakan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan cara peneliti terjun langsung ke lapangan guna memperoleh yang diperlukan. Adapun cara pengumpulan datanya adalah melalui 3 tahap:

1. Wawancara

Berupa tanya jawab antara penulis dengan sumber informasi yang berlangsung secara lisan. Wawancara ini dilakukan dengan cara terarah guna mencapai data yang jelas sehingga penulis lebih mudah untuk menganalisis dan mengembangkan data yang dihasilkan dari wawancara tersebut.

2. Observasi

Dengan cara mengamati secara langsung tentang pola-pola perilaku yang nyata sebagaimana adanya, untuk memperoleh gambaran yang lebih mendalam mengenai perilaku manusia yang mungkin tidak diketemukan dalam teori.

3. Pengambilan *Sample*

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik non random sampling artinya tidak semua individu dilakukan interview, dengan metode *judgmental* sampling yaitu pemilihan elemen sampel berdasarkan pertimbangan bahwa sampel mewakili

populasi¹¹. Dalam hal ini hanyalah *Legal Officer* dan Marketing Apartemen di Solo Paragon.

5. Metode Analisis Data

Tujuan analisis data dalam penelitian adalah untuk menyempitkan dan membatasi data dengan harapan menjadi data yang tersusun secara baik. Adapun metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis diskriptif kualitatif yaitu data yang diperoleh baik dari observasi, wawancara, maupun studi kepustakaan kemudian disusun secara sistematis selanjutnya disimpulkan sehingga diperoleh gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian.

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh dan memudahkan pembaca untuk mengetahui isi yang terkandung dalam skripsi ini, maka garis besar sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian

¹¹ J. Supranto, *Op.cit*, 2003, Hal.35

E. Metode Penelitian

F. Sistematika Penulisan Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Apartemen

B. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

C. Pihak yang terlibat dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

D. Perjanjian Antara Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah.

E. Hubungan Antara Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah.

F. Peralihan Hak Atas Tanah Apartemen

G. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Apartemen

H. Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Apartemen

I. Tanggung Jawab Hukum Jika Salah Satu Pihak Melanggar Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Apartemen

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

I. Pelaksanaan jual beli apartemen di Solo Paragon.

II. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah apartemen di
Solo Paragon.

III. Status kepemilikan hak atas tanah apartemen di
Solo Paragon.

B. Hasil Pembahasan

I. Proses pelaksanaan jual beli apartemen di Solo
Paragon.

II. Peralihan hak atas tanah apartemen di Solo Paragon.

III. Status kepemilikan hak atas tanah apartemen di
Solo Paragon.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Perangin, Effendi. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sahat H.M.T. 2007 *Sinaga, Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*,
Bandung: Pustaka Sutra.
- Soebekti.1989. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, Soerjono. 1993. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.